

I Begründung

I.1 Ziel und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 005 ist am 20.06.1974 durch Veröffentlichung des Ratsbeschlusses im Amtsblatt rechtsverbindlich geworden. Anlass für Änderung des Bebauungsplans ist ein Antrag von Hauseigentümern, die statt des bestehenden Carpots einen Wohnraum an ihr Bestandshaus anbauen möchten. Ziel der Änderung ist die Schaffung eines größeren Baufelds durch Verschiebung der Baugrenzen.

I.2 Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 005 „Westlich der Dülmener Straße“ liegt im Süden des Ortsteils Nottuln. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Es ist im Westen, Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Im Norden grenzt das Schul- und Sportzentrum von Nottuln an. Der Änderungsbereich befindet sich im äußersten Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, am Fußweg zwischen dem Carl-Diem-Ring und der Jahnstraße/Olympiastraße. Die Abgrenzungen sind der Planzeichnung sowie der Übersichtsskizze zu entnehmen.

I.3 Planerische Vorgaben

I.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den Geltungsbereich der Änderung einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Änderung des Bebauungsplanes führt diesbezüglich zu keiner Änderung. Dementsprechend ist die vorhandene Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

I.3.3 Landschaftsplan

Auf Grund der Lage im Innenbereich wird der Änderungsbereich nicht im Landschaftsplan dargestellt.

1.4 Verfahren

Die Planänderung findet im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13 BauGB sind erfüllt; insbesondere werden auf Grund der ausschließlich eine geringfügige Verschiebung der Baugrenzen betreffenden Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

1.5 Begründung der Änderung

1.5.1 Verschiebung der Baugrenzen zu beiden Seiten des Fußwegs.

Der Antrag sieht nur die einseitige Verschiebung der Baugrenze vor. Städtebaulich ist es jedoch wünschenswert, zu beiden Seiten des Weges eine gleich nahe Bebauung zu ermöglichen. Die Abstandsfläche der neu zu errichtenden Anbauten darf bauordnungsrechtlich bis zur Mitte des öffentlichen Weges reichen. Da der Weg 3,50 m breit ist, müssen auf den Grundstücken noch jeweils mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden. Die Baugrenze wird daher zu beiden Seiten des Weges mit 1,25 m Abstand verschoben.

Auf dem nördlich des Weges gelegenen Grundstück wird die Grenze dadurch um 1,75 m verschoben. Auf dem südlich des Weges gelegenen Grundstück wurde die Grenze schon einmal geändert. Die jetzige Änderung führt daher zu einer Verschiebung der geltenden Baugrenze von nur 0,75 m.

1.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen insgesamt 50 m² zusätzliche überbaubare Fläche. Wie das Foto unten zeigt, ist der betreffende Bereich bereits heute fast vollständig versiegelt. Es ist daher nicht von einem erheblichen Eingriff im Sinne von § 4 Abs. 1 LG NRW auszugehen. Der Eingriff muss nicht ausgeglichen werden.



Artenschutz

Durch die vorgezogene Baugrenze sind gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine Veränderungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Beurteilung anzunehmen. Die bestehenden Hecken könnten als Habitat für Tiere dienen. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten in den Hecken und Ihrem Umfeld ist aber nicht bekannt und nicht anzunehmen. Die Hecken selbst sind zudem von der Planänderung nicht oder nur minimal betroffen.

1.7 Flächenbilanz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich der Anteil der überbaubaren Fläche um 50m².